

Vermögensverwalter rät

Wieso sich Reits als Portfolio-Beimischung anbieten

Immobilien sind ein stabilisierender Portfolio-Baustein, findet Rolf Kieckebusch. Wieso sich seiner Meinung nach gerade Reits hierfür besonders eignen, erläutert der Vorstand der Kasseler Vermögensverwaltung Kirix hier.



Rolf Kieckebusch

Foto: Kirix

Immobilieninvestments bieten langfristige und berechenbare Erträge. Der optimale Weg für ein Investment führt für Anleger über Reits. Deren Regulierung wie auch die steuerliche Behandlung machen sie hochattraktiv als Beimischung in Portfolios.

Nachdem offene Immobilienfonds nur noch sehr begrenzt zur Verfügung stehen und Direktinvestments in Immobilien viel administrativen Aufwand erfordern, sind Real Estate Investment Trusts das am besten geeignete Vehikel, um die konstanten Erträge von Immobilien ins Portfolio zu holen. So liefern Reits zumindest einen teilweisen Ersatz für die fehlenden Zinsen.

Das Risiko der Papiere ist dabei durchaus höher als das etwa bei deutschen Staatsanleihen der Fall

DASINVESTMENT

ist. Sie können deshalb auch nie als vollständiger Ersatz herhalten. Aber sie können die Performance eines Portfolios doch so weit befeuern, dass es sich für Anleger am Ende lohnt. Entscheidend ist die Auswahl der Reits. Wichtig ist, dass sie sich durch ein erfahrenes Management, durch große Transparenz und ein breit gestreutes Objektportfolio auszeichnen. Wir favorisieren nationale und internationale Equity-Reits, die im Gegensatz zu Mortgage-Reits unmittelbar in Immobilien investieren und ihren Bestand direkt verwalten.

Reits in Form börsennotierter Fonds (ETF) sind deutlich besser handelbar als etwa offene Immobilienfonds oder gar Direktinvestments in Haus und Grund. Und sie weisen gleichzeitig relativ geringe Transaktionskosten auf. Dies wird in Deutschland durch eine vorteilhafte steuerliche Ausgestaltung in Verbindung mit strengen Corporate-Governance-Vorschriften flankiert. Insbesondere die Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer und ein durch die Aufsicht begrenzter Fremdkapitalhebel sind ein deutlicher Mehrwert der Anlageklasse. Darüber hinaus müssen mindestens 90 Prozent der erzielten Überschüsse an die Anteilseigner ausgeschüttet werden, wodurch regelmäßige Einnahmen generiert werden.

Interessant ist, dass ein sukzessives Abnehmen der Korrelation von Reits zu Aktien- und Anleihemärkten beobachtet werden kann, was in Zeiten steigender Volatilität stabilisierend auf das Portfolio wirkt. Die Diversifikation in den Immobiliensektor sorgt also nicht nur für einen positiven Performance-Beitrag, sondern auch für eine Stabilisierung des Depots.

Reits sind aber nicht nur in der Phase niedriger Zinsen attraktiv. Ein Vergleich der Indizes von US-Reits und US-Aktien zeigt, dass Aktien-Reits oft sogar besser als der S&P-500-Index abschnitten – und zwar egal in welchem Zinsumfeld.

Über den Autor:

Rolf Kieckebusch ist Vorstand der Kasseler Kirix Vermögensverwaltung.

Dieser Artikel erschien am **07.08.2019** unter folgendem Link:

<https://www.dasinvestment.com/vermoegensverwalter-raet-wie-sich-immobilien-in-form-von-reits-ins-portfolio-holen-lassen/>